



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**TẦNG 5 - TÒA NHÀ HUDBUILDING - SỐ 364 NGÔ GIA TỰ - LONG BIÊN - HÀ NỘI**  
**ĐIỆN THOẠI : 04.3.6523862                      FAX : 04.3.6523864**

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN** **NĂM 2015**



**Website: [hudland.com.vn](http://hudland.com.vn)**  
**Email: [hudland@hudland.com.vn](mailto:hudland@hudland.com.vn)**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

1. Thông tin khái quát . . . . . 1
2. Quá trình hình thành và phát triển . . . . . 2

**II. TÌNH HÌNH CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh . . . . . 7
2. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án . . . . . 9
3. Tình hình tài chính . . . . . 12
4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu . . . . . 13

**III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh . . . . . 14
2. Những tiến bộ công ty đã đạt được . . . . . 14
3. Tình hình nợ phải trả . . . . . 15
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý . . . . . 15
6. Kế hoạch phát triển trong tương lai . . . . . 15

**IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG TRONG CÔNG TY**

1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015 . . . . . 16
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám Đốc công ty . . . . 18
3. Các kế hoạch định hướng của HĐQT . . . . . 18

**V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

1. Hội đồng quản trị . . . . . 20
2. Ban kiểm soát . . . . . 21

**VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT**

1. Bảng cân đối kế toán . . . . . 23
2. Kết quả hoạt động kinh doanh . . . . . 24



### 1. Thông tin khái quát.

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tên giao dịch: HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC

Trụ sở chính: Tầng 5 - Toà nhà HUD BUILDING, Số 364 đường Ngô Gia Tự phường Đức Giang - quận Long Biên - Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3652 3862

Fax: (84-4) 3652 3864

Website: [www.hudland.com.vn](http://www.hudland.com.vn)

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 04 ngày 15/04/2014

Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)

Mã cổ phiếu: HLD

**2. Quá trình hình thành và phát triển**

**2.1. Những mốc quan trọng**

**2.1.1. Thành lập**

Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), được chính thức thành lập vào tháng 08 năm 2007 với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, với các cổ đông chính ban đầu là: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam, Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam (nay chuyển cổ phần sang công ty Dệt Hà Nam).

**2.1.2. Niêm yết**

Ngày 28/12/2012, Công ty HUDLAND được chấp thuận niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là HLD.

**2.1.3. Các sự kiện nổi bật năm 2015**



- HUDLAND được Sở Chứng khoán Hà Nội (HNX) vinh danh trong top “30 Doanh nghiệp minh bạch nhất 2014 - 2015”. Trước đó, từ năm 2014, mã cổ phiếu HLD của HUDLAND đã lọt vào HNX30 (top 30 cổ phiếu có tính thanh khoản nhất trên sàn HNX).
- Tháng 3/2015, HUDLAND được Thời báo Kinh tế Việt Nam trao tặng Giải thưởng “Thương hiệu mạnh 2014” cho những thành tích ấn tượng trong hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS, vượt qua khó khăn và phát triển thương hiệu bền vững, nâng cao sức cạnh tranh trong thời kỳ hội nhập kinh tế, tiến tới việc xây dựng hình ảnh thương hiệu quốc gia.
- Tháng 07/2015, HUDLAND được Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam vinh danh “Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam” cho DN có doanh số tăng trưởng đều hàng năm và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, đóng góp vào các mục tiêu an sinh xã hội như tạo công ăn việc làm, bình ổn giá, bảo vệ môi trường...

Tháng 10/2015, tại hội nghị Điển hình tiên tiến của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), HUDLAND đã vinh dự được Bộ trưởng Bộ Xây dựng tặng Bằng khen cho đơn vị điển hình xuất sắc giai đoạn 2010 - 2015.

Ngày 18/12/2015, Hội đồng Viện doanh nghiệp Việt Nam phối hợp với Tổ chức đánh giá và chứng nhận quốc tế InterConformity (CHLB Đức) đã khảo sát, đánh giá và trao chứng nhận Chỉ số tín nhiệm DN - Trusted Brand năm 2015 - cho HUDLAND.

Ngày 18/1/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển HUDLAND được Tổ chức IFC- thành viên của nhóm Ngân hàng Thế giới (WB) – trao chứng chỉ công trình xanh Edge cho dự án Green House.

### 2.2. Quá trình phát triển.

#### 2.2.1. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buru chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;

- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

2.2.2. Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.



*khu chung cư Green House*

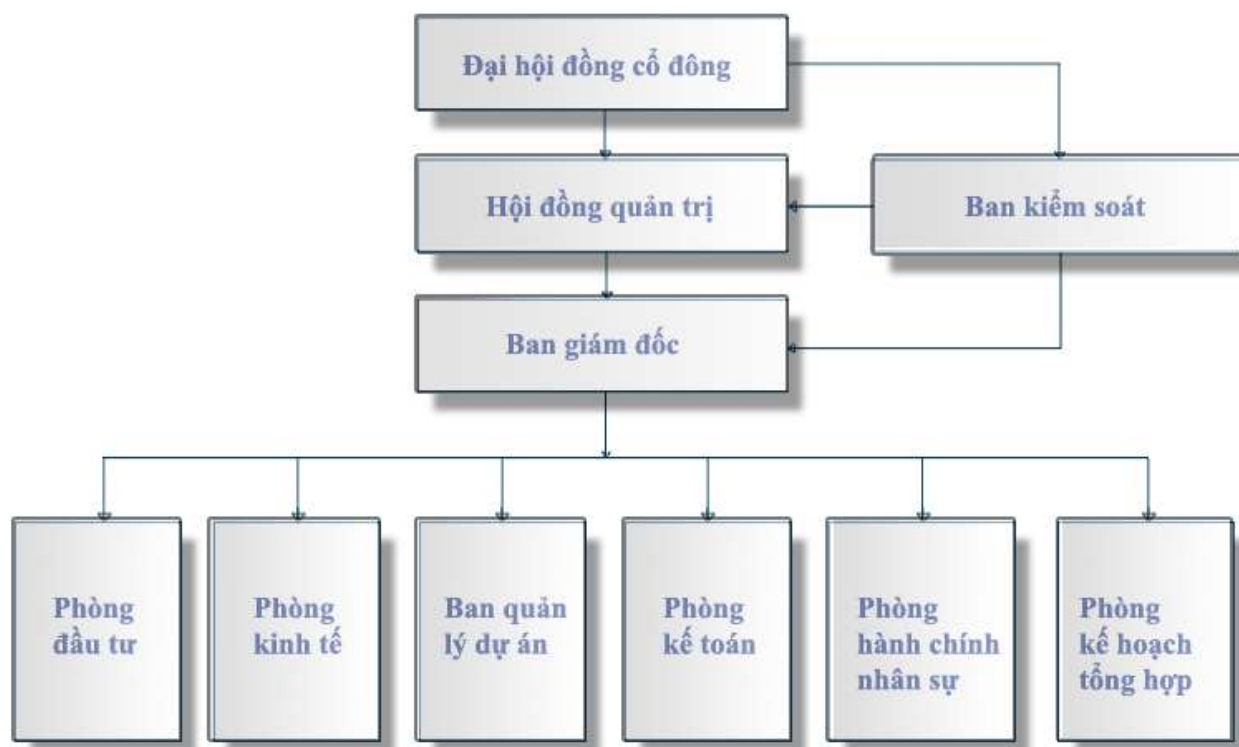
### 2.3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

#### 2.3.1. Mô hình quản trị.

- Theo đó mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và trưởng, phó các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể thông qua các Phó Giám đốc phụ trách.

- Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HDQT) đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị tại các công ty con thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm và báo cáo của người đại diện vốn của Tổng công ty tại các công ty con do Tổng công ty đầu tư vốn.

**2.3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.**



**2.3.3. Các công ty liên kết.**

Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.

Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ có trụ sở tại tầng 4, toà nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là thương mại và dịch vụ tổng hợp, các hoạt động vui chơi giải trí, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn quản lý,... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn.

**2.4. Định hướng phát triển.**

**2.4.1. Các mục tiêu chủ yếu của công ty.**

- Phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị. Cung cấp cho thị trường sản phẩm thân thiện với môi trường xanh và có nhiều tiện ích, phù hợp với từng đối tượng khách hàng tại từng khu vực. Cung cấp các dịch vụ sau bán hàng liên quan đến Bất động sản với chất lượng cao và đúng nghĩa phục vụ.
- Nâng cao năng lực quản trị Công ty, trên cơ sở nâng cao năng lực quản lý, điều hành, hoàn thiện quy chế nội bộ, cải tiến mô hình, đảm bảo tính hiệu quả xuyên suốt.
- Nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo tính minh bạch ngày càng cao, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự bảo toàn vốn và phát triển bền vững của Công ty.
- Trong giai đoạn 2016-2020, Công ty HUDLAND tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, bền vững và mang tính kế thừa, phù hợp với chính sách của Nhà nước, tiếp tục phát triển thương hiệu Bất động sản có uy tín, coi trọng việc phát triển bền vững, có bản sắc và phong cách riêng, hướng tới không gian xanh và thân thiện với môi trường



*Các công trình hướng tới không gian xanh.*

#### 2.4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tiếp tục quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên đoàn kết, có trình độ nghiệp vụ, nhiệt tình làm việc có hiệu quả tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp. Chuyển đổi, duy trì và liên tục cải tiến, ngày càng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản mới 9001:2015;
  - Đề xuất Tổng công ty tiếp tục xem xét, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương và lộ trình giảm tỷ lệ vốn của Nhà nước tại Công ty HUDLAND nhằm tạo sự chủ động linh hoạt trong việc quyết định áp dụng những hình thức phù hợp với cơ chế thị trường và tình hình thực tế để có được những dự án mới cũng như quyết định, chỉ đạo, điều hành triển khai đầu tư phát triển và các vấn đề sản xuất kinh doanh, đón bắt các cơ hội đầu tư, kinh doanh kịp thời.
  - Tăng cường trách nhiệm của HĐQT, Ban điều hành để chỉ đạo Công ty triển khai tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đảm bảo các chỉ tiêu đầu tư phát triển, doanh thu, lợi nhuận trong giai đoạn 2016-2020 phát triển ổn định, vững chắc; Đồng thời bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.
  - Tiếp tục chỉ đạo Công ty đưa vào áp dụng các công nghệ tiên tiến về thiết kế và thi công xây dựng, đề cao sự sáng tạo trong ý tưởng thiết kế sản phẩm cũng như triển khai xây dựng trên từng dự án; Tăng cường hợp tác với các đối tác chuyên ngành có chuyên môn sâu, uy tín nhằm tạo ra sản phẩm khác biệt có giá trị phù hợp với từng đối tượng khách hàng trong từng thời điểm, giai đoạn cụ thể; Đưa các sản phẩm thân thiện với môi trường, có giá trị cao về không gian sống phù hợp và sự hài lòng với nhiều đối tượng khách hàng ra thị trường bất động sản;
  - Tiếp tục chủ động tìm kiếm các dự án mới phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty và tình hình thực tế; Các chỉ tiêu chính đề ra cho giai đoạn 2016-2020 như sau:
- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| + Đầu tư phát triển dự kiến: | 2.788 tỷ đồng; |
| + Kinh doanh dự kiến:        | 2.346 tỷ đồng; |
| + Doanh thu dự kiến:         | 2.031 tỷ đồng; |

#### 2.4.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty.

Cung cấp ra thị trường các sản phẩm phù hợp với thu nhập của mọi tầng lớp dân cư, mang tính tập thể cao và thân thiện với môi trường.

### 2.5. Rủi ro.

#### 2.5.1. Lãi suất.

Đối với một doanh nghiệp đầu tư thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Năm 2015 khép lại với nhiều điểm sáng về tăng trưởng tích cực, lạm phát thấp cũng như các chính sách điều hành tiền tệ kịp thời của Ngân hàng Nhà nước (NHNN). Diễn biến lãi suất trên thị trường nhờ đó cũng có xu hướng giảm so với đầu năm và thị trường tiền tệ ổn định với thanh khoản dồi dào. Tuy nhiên, từ đầu năm 2016 xuất hiện nhiều thông tin dự báo lãi suất sẽ tăng nhẹ. Một trong các yếu tố hỗ trợ cho việc có thể tăng lãi suất vào năm 2016 chính là lạm phát và tiếp tục tăng lãi suất của Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED), lạm phát dự kiến sẽ tăng trở lại do tác động của sự sụt giảm của giá dầu thô cũng sẽ phản ánh toàn bộ vào năm 2015. Báo cáo Triển vọng giá hàng hóa (quý IV/2015) của Ngân hàng Thế giới cũng đánh giá diễn biến giá của phần lớn các loại hàng hóa chính sẽ tăng nhẹ, đặc biệt là giá dầu trong năm 2016.

Tính đến thời điểm 31/12/2015, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 139,738 tỷ VND chiếm 18,9% trên tổng tài sản của Công ty, đây là tỷ lệ đòn bẩy an toàn so với trung bình ngành bất động sản là 51%, đặc biệt là trong năm 2016 khi lãi suất thị trường có dấu hiệu tăng nhẹ.



### **2.5.2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật.**

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật lao động và các văn bản dưới luật liên quan khác....

Để kiểm soát rủi ro về mặt Luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

### **2.5.3. Rủi ro về cạnh tranh.**

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn, các công trình nhà ở mang tính xã hội với giá bán thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các công ty tư nhân quy mô vừa và nhỏ, các công ty thuộc lĩnh vực đầu tư bất động sản mới được nhà nước thoái vốn chi phối... Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển và hướng tới những dự án mang tính xã hội.

### **2.5.4. Rủi ro về yếu tố đầu vào.**

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **2.5.5. Rủi ro về thanh toán.**

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO: 9001-2008 vào quản lý chất lượng công trình và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tố có thể ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng và giá thành sản phẩm.

### **2.5.6. Rủi ro khác.**

Trong quá trình thi công, các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến việc bảo toàn máy móc cũng như sự an toàn của người lao động. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty duy trì bộ phận quản lý An toàn lao động và đặt ra những quy định chặt chẽ về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý sát sao việc vận hành, bảo dưỡng, kiểm tra độ tin cậy của máy móc, thiết bị.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong thời gian gần đây, do những khó khăn của nền kinh tế cũng như các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước đã tác động không nhỏ đến thị trường Bất động sản. Tuy nhiên bằng sự nỗ lực và quyết tâm cao nhất, ban lãnh đạo của công ty đã triển khai nhiều biện pháp để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Năm 2015 Công ty đã đạt được lợi nhuận sau thuế là 51,2 tỷ đồng, nộp ngân sách Nhà nước 14,4 tỷ đồng. Theo đó, nguồn vốn chủ sở hữu năm 2015 tăng lên 453,5 tỷ đồng so với năm 2014 là 438,4 tỷ đồng. Trong thời gian tới, với nhận định thị trường Bất động sản sẽ có những chuyển biến khó lường và cạnh tranh mạnh mẽ hơn, để đảm bảo hiệu quả và khẳng định hình ảnh trên thị trường ban lãnh đạo công ty đã định hướng phát triển các khu dân cư, khu đô thị theo hướng khu đô thị xanh, thân thiện với môi trường, nhiều tiện ích cuộc sống và gắn liền với các dịch vụ sau bán hàng, nhằm mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi sử dụng các sản phẩm của HUDLAND.



*Ông Vũ Tuấn Linh - PGĐ Công ty HUDLAND đại diện nhận giải Thương hiệu mạnh*

Với tiềm lực tài chính cùng đội ngũ nhân viên và chuyên gia có nhiều kinh nghiệm, năng lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, HUDLAND đang khẳng định thương hiệu của mình với những sản phẩm khác biệt mang bản sắc HUDLAND và có sức cạnh tranh trên thị trường với chiến lược phát triển trở thành nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại Việt Nam.

#### 1.1. Tổ chức nhân sự.

##### 1.1.1. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành.

###### **Ông Phạm Cao Sơn - Giám đốc.**

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1995-2002 : Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
  - + 2002-10/2008 : Phó TGD Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 10/2008-nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

###### **Ông Nguyễn Thanh Tú - Phó Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
  - + 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
  - + 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 2010 – nay: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

###### **Ông Vũ Tuấn Linh - Phó Giám đốc**

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2004 – 6/2007: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.
  - + 6/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
  - + 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - + 11-2012 – nay: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



### **Ông Nguyễn Nam Cường - Phó Giám đốc.**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kiến trúc
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC
  - + 2003 – 2005: Du học Anh Quốc
  - + 2005 – 2007: Cán bộ công ty PTW Australia
  - + 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị
  - + 2010 -2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
  - + 2011 -10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN
  - + 10/2012 – nay: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

#### **1.1.2. Thay đổi Giám đốc điều hành trong năm.** Không có

#### **1.1.3. Quyền lợi của Ban giám đốc.**

Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban Giám đốc được hưởng theo quy định của Công ty

#### **1.1.4. Tình hình lao động và chính sách với người lao động.**

##### **Tình hình người lao động**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính thời điểm 31/12/2015 tổng số lao động trong Công ty là 38 người.

Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Loại lao động	Số lượng(người)
<b>Phân theo giới tính</b>	38
Nam	29
Nữ	9
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	38
Trình độ từ đại học trở lên	34
Trình độ khác	4

##### **Các chính sách với người lao động**

- Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe, có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động.

- Chính sách đào tạo: Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội.



*Các khóa đào tạo về chuyên môn*

Song song với công tác xây dựng đội ngũ và đào tạo cán bộ, HUDLAND luôn chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực trẻ, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với HUDLAND.

- Chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty: Xây dựng đội ngũ; luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ đoàn kết; có trình độ nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



### Chính sách khác đối với người lao động.

Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện lao động cho cán bộ công nhân viên; quan tâm đến cán bộ công nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm,...



*Công ty luôn quan tâm đến đời sống của cán bộ công nhân viên*

### 1.1.5. Thay đổi thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT.

Trong năm Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT.

### 2. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

Trong năm 2015 Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án, tình hình thực hiện một số dự án như sau như sau:

- Dự án Nhà ở Biệt thự & Liên kề khu A – KĐT đường Lê Thái Tổ – Bắc Ninh: hoàn thành kinh doanh, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng (đạt đến 80%), phối hợp cơ quan quản lý địa phương để quản lý trật tự xây dựng.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



Quy hoạch tổng thể và các mẫu nhà của dự án khu A - đường Lê Thái Tổ - Bắc Ninh

- Dự án CT-17 Khu ĐTM Việt Hưng – Hà Nội: Hoàn thiện, kinh doanh và bàn giao nhà cho khách hàng mua các căn hộ thuộc 2 tòa nhà 17 tầng (GH5&GH6) cùng hệ thống HTKT, cảnh quan xung quanh khu vực, hạng mục bê bối đưa vào sử dụng;



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



- Dự án ĐTXD nhà ở tại khu B – khu ĐTM đường Lê Thái Tổ, Thành phố Bắc Ninh: Hiện tại Công ty đang trình UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt quyết định chấp thuận chuyên nhượng quyền sử dụng đất sang tên của HUDLAND trước khi trình phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh.



*Quy hoạch tổng thể và các mẫu nhà của dự án khu B - đường Lê Thái Tổ - Bắc Ninh*

- Dự án Nhà thu nhập thấp Bắc Ninh: đã hoàn thành tiền chuyển nhượng dự án với Tổng công ty, hoàn thành lập PA điều chỉnh thiết kế phù hợp với điều chỉnh quy hoạch 1/500 đang điều chỉnh của khu B-Bắc Ninh.

Hiện tại Công ty đã rà soát hồ sơ Dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật, sau khi quy hoạch 1/500 điều chỉnh của khu B được duyệt, Công ty sẽ tổ chức phê duyệt DADT, thiết kế bản vẽ thi công để triển khai ngay trên hiện trường.

- Dự án tòa nhà Hudland Tower, khu dịch vụ tổng hợp hồ Linh Đàm, Hà Nội: Công ty đã thực hiện hợp đồng mua bán tài sản với Công ty HUD2, thu hồi đất của Công ty HUD2 giao Công ty HUDLAND, ký kết hợp đồng thuê đất giữa Công ty HUDLAND với Sở TNMT HN, triển khai công tác đầu tư hoàn thiện để nhanh chóng đưa vào sử dụng..



*Phối cảnh dự án tòa nhà Hudland Tower*

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



- Dự án Khu dân cư mới huyện Bình Giang – tỉnh Hải Dương: Hoàn thành công tác giao chủ đầu tư lập dự án đầu tư HTKT; khoan khảo sát địa chất tại dự án; lập dự án đầu tư HTKT và chuyển Sở XD Hải Dương thẩm định.

Hiện tại Công ty đang phối hợp với Bộ TNMT thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường tại dự án; phối hợp với UBND huyện Bình Giang đưa dự án vào danh mục các dự án kêu gọi đầu tư giai đoạn 2015-2020.



Khu dân cư mới huyện Bình Giang

- ĐTXD cụm công nghiệp làng nghề - đô thị tại thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh: Hoàn thành công tác định giá dự án; xin chủ trương của Tổng Công ty, HĐQT Công ty HUDLAND về việc mua lại cổ phần chi phối tại dự án.

Hiện tại Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn Luật làm các thủ tục liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần để mua cổ phần chi phối tại dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Dự án ĐTXD HTKT khu DV-TH1, khu Công nghệ cao (CNC) Hòa Lạc: Hoàn thành công tác xin chủ trương liên danh đầu tư; ký hợp đồng liên danh với các đối tác tại dự án; xin chủ trương Ban khu CNC về việc chấp thuận các công tác chuẩn bị đầu tư tại dự án.

Hiện tại Công ty đang phối hợp với đơn vị tư vấn Luật làm các thủ tục liên quan đến quy chế hoạt động, quy chế tài chính của liên danh; phối hợp với tư vấn thiết kế CPG (Singapore) lên phương án quy hoạch sơ bộ để báo cáo ban khu CNC Hòa Lạc.

### 3. Tình hình tài chính.

Năm 2015 là năm thị trường bất động sản đang chuyển biến chậm lại so với 2014, tuy nhiên với sự chỉ đạo kịp thời, sát sao của HĐQT, Ban điều hành Công ty và sự nỗ lực toàn thể CBNV nên Công ty đã đạt được những kết quả khả quan.

Một số chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận như sau:

Chỉ tiêu	năm 2014	năm 2015	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	709.933.058.391	737.009.602.882	3,81 %
Doanh thu thuần	474.224.399.061	341.550.191.867	-27,98 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	80.223.937.598	66.134.129.729	-17,56%
Lợi nhuận khác	29.796.374.889	(406.790.184)	
Lợi nhuận trước thuế	110.020.312.487	65.727.339.545	-40,26%
Lợi nhuận sau thuế	85.815.843.740	51.267.324.844	-40,25%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/vốn điều lệ	16%	15%	

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2.80	3.60
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	1.46	2.40
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0.38	0.39
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0.62	0.63
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	Lần	1.12	1.20
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0.67	0.50
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	18.10%	15.00%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	19.57%	11.30%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	12.09%	7.00%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	16.92%	19.36%

- Các hệ số tài chính ở trên cho thấy các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều đạt mức trung bình trở lên. Trong cơ cấu nguồn vốn thì tỷ lệ vốn vay trên tổng tài sản nhỏ hơn 1, điều đó cho thấy các khoản nợ của Công ty đều được đảm bảo ở mức an toàn. Khả năng thanh toán nhanh các khoản vay ngắn hạn của công ty cũng rất tốt.

### 4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

#### 4.1. Cổ phần.

Hiện Công ty đang có 20.000.000 cổ phần lưu hành dưới hình thức cổ phần phổ thông và được chuyển nhượng tự do.

#### 4.2. Cơ cấu cổ đông.

##### 4.2.1. Cổ đông/ Thành viên góp vốn trong nước.

Tên cổ đông: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ.**

- Địa chỉ: Tầng 5 - 6 tòa nhà M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
- Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 51% vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị

Tên cổ đông: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM.**

- Địa chỉ: Lô CC5, bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Điện thoại: 04.3563.2763 Fax: 04.3562.2762
- Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 3,2% vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, trang trí nội ngoại thất, đầu tư kinh doanh bất động sản,...

Tên cổ đông: **CÔNG TY TNHH DỆT HÀ NAM.**

- Địa chỉ: Vân Sơn, xã Châu Sơn, Thị xã Phú Lý, Tỉnh Hà Nam;
- Điện thoại: 0351.385033 Fax: 0351.385033
- Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 9,5% vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Sản xuất sợi, dệt vải và các sản phẩm dệt, kinh doanh mua bán nguyên, vật liệu sản xuất sợi, dệt vải,...

Các cổ đông khác: Chiếm 36,3% vốn điều lệ,

##### 4.2.2. Cổ đông/ thành viên góp vốn nước ngoài: 10,72% vốn điều lệ.

- Tên cổ đông lớn: Mr. Kenneth Rudy Kamon
- Tỷ lệ vốn góp vốn tại công ty: 6,02% (tính 29/03/2016)



**4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.**

Trong năm 2015, vốn cổ phần Công ty không thay đổi, là 200.000.000.000 đồng

**4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ.**

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm.

**4.5. Các chứng khoán khác.**

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch các loại cổ phiếu khác.

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.**

Trong năm 2015, thị trường Bất động sản tiếp tục có những điểm phục hồi mang tính tích cực, thể hiện qua lượng giao dịch tăng nhẹ; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường. Tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn.

Với sự chỉ đạo sát sao từ Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV công ty đã nỗ lực hết sức để đạt kết quả SXKD với mức cao nhất có thể trong bối cảnh có nhiều điều kiện nguyên nhân khách quan ảnh hưởng tới kết quả thực hiện của năm 2015; Các chỉ tiêu đạt được của năm 2015 như sau:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% Tăng Giảm
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	474.224.399.061	341.550.191.867	-27.98%
2	Các khoản giảm trừ doanh thu			
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	474.224.399.061	341.550.191.867	-27.98%
4	Giá vốn hàng bán	379.704.164.878	258.053.001.323	-32.04%
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp	94.520.234.183	83.497.190.544	-11.66%
6	Doanh thu hoạt động tài chính	3.569.602.829.00	6.621.825.249	85.51%
7	Chi phí tài chính	(1.531.351.739)	540.655.175	135.31%
	Trong đó: chi phí lãi vay			
8	Chi phí bán hàng	1.165.106.768	5.744.857.110	393.08%
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.232.144.385	17.699.373.779	-2.92%
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	80.223.937.598	66.134.129.729	-17.56%
11	Thu nhập khác	29.801.995.996	1.919.498	-99.99%
12	Chi phí khác	5.621.107	408.709.682	7170.98%
13	Lợi nhuận khác	29.796.374.889	(406.790.184)	-101.37%
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	110.020.312.487	65.727.339.545	-40.26%
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.204.468.747	14.460.014.701	-40.26%
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.815.843.740	51.267.324.844	-40.26%

**2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được.**

Công tác lập, phê duyệt và kiểm soát kế hoạch SXKD đã được thực hiện linh hoạt và chủ động theo từng tháng, đảm bảo tính chủ động trong sản xuất kinh doanh và nguồn tài chính.

Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Thể hiện báo cáo quyết toán tài chính hàng quý, năm thực hiện đúng thời gian quy định cũng như tính trung thực khách quan của số liệu kế toán thông qua các đoàn kiểm tra như Thanh tra Chính Phủ, Công ty TNHH Hợp danh kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam), các đơn vị kiểm tra đều nhận xét và đánh giá HUDLAND là đơn vị thực hiện tốt các chế độ báo cáo, hệ thống sổ sách chứng từ, số liệu rõ ràng đầy đủ, thực hiện tốt nghĩa vụ Nhà nước, hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ phát sinh về tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, công tác trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn được thực hiện theo quy định của Bộ tài chính và chuẩn mực kế toán hiện hành.



### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC



Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Trên cơ sở duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và tiến tới nâng cấp hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015, các quy trình, quy định thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự...liên tục kiểm điểm, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn hơn và đảm bảo theo quy định Pháp luật.

Công tác đào tạo: tổ chức các lớp nâng cao kiến thức, nghiệp vụ chuyên môn, nâng cao trình độ quản lý, bồi dưỡng tạo nguồn nhân lực cho Công ty.



*Công ty tổ chức các khóa đào tạo chuyên môn*

Bộ máy quản lý cũng như các công cụ quản lý của Công ty đang ngày càng được kiện toàn hơn, công tác chỉ đạo được phân công chi tiết theo từng lĩnh vực đã góp phần giải quyết công việc hiệu quả hơn. Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng, các đoàn thể Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty đã từng bước tổ chức các hoạt tập thể, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong Công ty, chăm lo đời sống của các cán bộ công nhân viên.

#### 3. Tình hình nợ phải trả.

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% Tăng giảm
Vay và nợ ngắn hạn	114.411.432.576	34.638.291.268	- 69,72%
Nợ dài hạn	19.566.489.173	105.100.773.962	437 %
Cộng	133.977.921.749	139.739.065.230	4,3 %

Trong năm 2015, với việc triển khai nhiều dự án mới và đầu tư mang tính dài hạn, Công ty đã cơ cấu các khoản nợ từ ngắn hạn sang dài hạn để hạn chế sức ép về thanh toán trong ngắn hạn, cụ thể nợ ngắn hạn năm 2015 giảm 69,72% và nợ dài hạn tăng 437% so với năm 2014. Trong đó Công ty phát sinh khoảng 83 tỷ nợ dài hạn đầu tư cho dự án tòa nhà Hudland Tower – Khu bán đảo Linh Đàm.

#### 4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Đầu năm 2015, Công ty đã tiến hành rà soát và điều chỉnh chức năng một số phòng/ban để phù hợp với nhiệm vụ SXKD tại giai đoạn này và tiếp theo. Công ty đã ban hành Quy chế bổ nhiệm; ban hành chính thức Hướng dẫn đánh giá cán bộ nhân viên vào tháng 7/2015 để đảm bảo tính dân chủ, công bằng, làm cơ sở chi trả mức lương đúng với hiệu suất làm việc của từng cán bộ nhân viên.

Ngoài ra, Công ty duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và có kế hoạch cụ thể nâng cấp Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 : 2015; các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước

#### 5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Bước sang năm 2016 và các năm giai đoạn 2016-2020, với nhận định thị trường bất động sản có chiều hướng phát triển tuy nhiên sẽ khó lường hơn 2015, cùng với nhiều chính sách điều chỉnh của Ngân hàng và các tổ chức tín dụng dành cho đối tượng khách hàng vay vốn trong lĩnh vực bất động sản, lãi suất ngân hàng có xu hướng tăng dần là cơ sở để Công ty phân đầu hoàn thành được kế hoạch đặt ra. Trong đó:

- Bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.
- Tăng cường đầu tư phát triển các dự án mới đã và đang lập thủ tục chuẩn bị đầu tư; đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm, nghiên cứu tính khả thi, hiệu quả các dự án mới khác do Công ty tự tìm kiếm để triển khai đầu tư từ năm 2017, có sản phẩm kinh doanh nối tiếp từ năm 2018; đem lại các sản phẩm thân thiện với môi trường, có giá trị cao về không gian sống phù hợp và sự hài lòng với nhiều đối tượng khách hàng;
- Liên tục cải tiến công tác dịch vụ, chăm sóc khách hàng sau bán hàng để đảm bảo thương hiệu, uy tín của HUDLAND trên thị trường Bất động sản.
- Tổ chức cơ cấu quản lý dự án gọn nhẹ, hoạt động có hiệu quả; không ngừng đào tạo nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ nhân viên mang tính chuyên nghiệp, xây dựng văn hóa doanh nghiệp tạo giá trị cốt lõi cho sự phát triển bền vững của HUDLAND trong tương lai;
- Phát triển Công ty theo hướng hội nhập quốc tế, mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tiếp thu các tiến bộ KH&CN, chuyển giao áp dụng có hiệu quả vào điều kiện của vùng có dự án đầu tư xây dựng của Công ty; từng bước tạo dựng một kênh thu hút vốn trên thị trường chứng khoán thông qua việc tạo dựng hình ảnh của một công ty đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, công khai, minh bạch theo xu hướng hội nhập và phát triển của thị trường trong những năm sắp tới.

### 1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015.

#### 1.1. Tình hình chung.

Năm 2015, thị trường bất động sản cả nước trên đà phục hồi nhưng diễn biến vẫn còn phức tạp. Với số lượng không nhỏ các dự án liên tục được các doanh nghiệp bất động sản triển khai và mở bán sản phẩm, nguồn cung trên thị trường tăng nhanh so với nhu cầu dẫn đến mức độ cạnh tranh thị trường tăng cao. Vì vậy doanh thu của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn và sụt giảm đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh phân khúc sản phẩm còn lại của Công ty. Năm 2015, Công ty HUDLAND đã cơ bản hoàn thành các nội dung ban hành tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 và đạt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2015 ở mức cao nhất có thể với có nhiều sự cố gắng, nỗ lực tập trung nguồn lực của Công ty và với nhiều biện pháp tích cực của Ban điều hành.

Mặc dù các chỉ tiêu SXKD chưa đạt được như kế hoạch đề ra (với một số nguyên nhân khách quan nêu tại phần sau) nhưng HĐQT & Ban điều hành Công ty cũng đã nhận định được tình hình khó khăn và đã có báo cáo Tổng Công ty (cổ đông lớn), được Tổng Công ty ghi nhận sự khó khăn và sự cố gắng nỗ lực của toàn Công ty đã đảm bảo sự bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, ổn định thu nhập cán bộ nhân viên cũng như giữ nguyên mức cổ tức dự kiến năm 2015 chi trả cho cổ đông.

#### 1.2. Các chỉ tiêu chính thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015.

- Đầu tư: 219,899 tỷ đồng (60% kế hoạch);
- Kinh doanh: 404,000 tỷ đồng (77% kế hoạch);
- Doanh thu: 341,550 tỷ đồng (69% kế hoạch);
- Lợi nhuận sau thuế: 51,267 tỷ đồng (58% kế hoạch);
- Nộp Ngân sách Nhà nước: 14,460 tỷ đồng (58% kế hoạch);
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 453,552 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2015);
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 11,3%;
- Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu: 0,63 lần;

Nguyên nhân cụ thể ảnh hưởng đến chỉ đạo cũng như kết quả thực hiện KH SXKD năm 2015 là việc thay đổi sang hình thức hợp đồng chủ đầu tư cấp 2 (chuyển nhượng 1 phần của dự án - khu B-Bắc Ninh) theo Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 đã phát sinh một loạt thủ tục phải thực hiện với các cơ quan quản lý Nhà nước tỉnh Bắc Ninh; Quá trình thực hiện công tác quyết toán giá trị tiền sử dụng đất của dự án (giữa Tổng công ty và UBND tỉnh Bắc Ninh) bị kéo dài do sự thiếu thống nhất của các Sở, ngành địa phương trong việc xác định hệ số tính đơn giá đất của toàn dự án tại thời điểm hiện tại, ảnh hưởng lớn đến toàn bộ KH chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư ở khu B đã đặt ra từ đầu năm.

Ngoài ra chỉ tiêu doanh thu không đạt phần lớn do ảnh hưởng từ quy định của thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về chế độ kế toán doanh nghiệp về hạch toán giá trị doanh thu căn hộ (xác định doanh thu phải có biên bản bàn giao - tuy khách hàng đã thanh toán nhưng chưa đến nhận ký biên bản bàn giao nhà).

#### 1.3. Về tình hình hình đầu tư tại các dự án.

Các dự án hiện đang triển khai của HUDLAND được thực hiện cơ bản đáp ứng tiến độ đề ra, mặc dù gặp những bất lợi về sự thay đổi cơ chế, chính sách của nhà nước, tuy nhiên Ban điều hành đã đánh giá và có sự điều chỉnh kịp thời cũng như đề xuất và báo cáo để tháo gỡ khó khăn.

Các dự án mới trong giai đoạn tìm kiếm, đánh giá và chuẩn bị đầu tư. Hội đồng quản trị cũng nhận thấy Ban điều hành đã nghiêm túc đánh giá, thận trọng cân nhắc trong các quyết định đề xuất đầu tư và triển khai các công việc cần thiết, góp phần giảm thiểu tối đa các tác động của môi trường pháp lý cũng như tác động của thị trường.

Nhìn chung các dự án hiện đang triển khai, đang trong thời gian chuẩn bị đều được xem xét kỹ lưỡng dưới nhiều góc độ và được thực hiện một cách hợp lý trên cơ sở vận dụng sáng tạo các quy định hiện hành góp phần phát triển công ty một cách chắc chắn, hạn chế rủi ro và tuân thủ các quy định hiện hành

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



### 1.4. Về công tác tài chính, kinh doanh thu hồi vốn.

- Năm 2015, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch vốn, qua đó chủ động được trong công tác thu hồi vốn và huy động vốn.

Đối với công tác huy động vốn tại ngân hàng, do có lợi thế về khả năng tài chính cũng như uy tín của Công ty trong những năm qua, công tác vay vốn mang tính chủ động cao đáp ứng yêu cầu đề ra về kế hoạch cũng như tạo tiền đề cho chiến lược vay vốn trung và dài hạn đối với kế hoạch sản xuất thời gian tới, trong năm đã ký Hợp đồng đồng hạn mức 175 tỷ tại BIDV Hà Nội, 100 tỷ tại Pvccombank, 83 tỷ dài hạn cho dự án tòa nhà Hudland Tower tại Pvccombank với các hợp đồng này cơ bản đáp ứng yêu cầu đề ra cho kế hoạch vốn năm 2016 của Công ty.

Với sự duy trì các mối quan hệ tốt với các đối tác tài chính truyền thống, cung cấp các thông tin cơ bản mang tính kế hoạch và đạt những thỏa thuận nguyên tắc ở cấp lãnh đạo về tài trợ tín dụng cho các dự án mới, năm 2016 khi có đủ cơ sở pháp lý sẽ chủ động triển khai vay vốn trung và dài hạn cho các dự án này một cách khả thi, đáp ứng tiến độ và nhu cầu vốn;

- Vốn chủ sở hữu (trong đó có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ chi phối 51%) được Công ty sử dụng hợp lý và bảo toàn, phát triển theo chiều hướng đi lên: năm 2015, vốn chủ sở hữu đạt 453,552 tỷ đồng tăng 3,4 % so với năm 2014 là 438,468 tỷ đồng. Tài chính của Công ty được quản lý ổn định (thể hiện trên báo cáo tài chính các quý năm 2015 của Công ty đã công bố).

- Tình hình nợ phải thu: đến 31/12/2015 số dư nợ phải thu là 159,348 tỷ đồng (không có nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi);

- Tình hình và khả năng thanh toán nợ:

+ Hoàn thành việc chi trả, ứng cổ tức cho Tổng công ty và các cổ đông năm 2014 đúng hạn theo quy định, với năm 2015 sau khi có nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 thì Công ty sẽ tiếp tục thực hiện theo quy định; thực hiện nộp thuế đủ và đúng kỳ hạn cho nhà nước theo quy định.

+ Tổng dư nợ vay năm 2015 là 139,739 tỷ đồng, các khoản vay đến hạn đã được trả hết trong năm; Cân đối nguồn trả nợ, thừa (thiếu) nguồn trả nợ: đảm bảo trả nợ hết và đúng hạn từ nguồn thu kinh doanh bán hàng. Mặc dù giá trị vốn vay thấp hơn so với kết cấu của báo cáo tài chính nhưng lại phù hợp với giá trị đầu tư phát triển các dự án của Công ty năm 2015.

### 1.5. Về tình hình thực hiện của công ty đại chúng trên sàn giao dịch.

- Năm 2015, với sự chỉ đạo và theo dõi thường xuyên của HĐQT, Công ty đã thực hiện công bố thông tin kịp thời theo đúng quy định về công bố thông tin của Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán theo Thông tư số: 155/2015/TT-BTC và thực hiện đầy đủ yêu cầu về quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng trong đó có công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết. Bên cạnh đó Công ty cũng thường xuyên nghiên cứu, đào tạo để xây dựng các quy trình liên quan đến việc phân tích các chỉ số tài chính, phương án sử dụng linh hoạt các công cụ tài chính, đòn bẩy tài chính, đòn bẩy kinh doanh nhằm xây dựng lộ trình phù hợp trong công tác huy động vốn và sinh lời cho công ty trong thời gian tới.

- Cùng với biến động của thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2015, Cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND với mã HLD cũng trải qua những biến động như vậy. Giá cổ phiếu HLD đạt mức cao nhất trong năm 2015 là 25,100 đồng/cp trong ngày 04/03/2015, giảm xuống mức giá thấp nhất trong năm là 14,100 đồng/cp ngày 25/08/2015 với yếu tố đó áp lực giảm điểm của thị trường chung và báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm không được như kế hoạch đề ra.

Mặc dù sự biến động về giá chứng khoán của Công ty trên thị trường như đã nêu, nhưng các giao dịch của nhà đầu tư nước ngoài vẫn có chiều hướng tăng lên (nâng quyền sở hữu từ 1.85% đầu năm 2015 lên 7.2 % cuối năm 2015), chứng tỏ có sự quan tâm của các tổ chức nước ngoài với mã cổ phiếu HLD. Tuy vậy, nhiều nhà đầu tư khá do dự khi Nhà nước vẫn nắm giữ 51% tổng số cổ phần và một lượng cổ phiếu lớn không được giao dịch trên thị trường; Tổng kết giai đoạn vừa qua, lượng cổ phiếu giao dịch trung bình của ngày chỉ khoảng 50.000 cp/ngày, còn thấp do chỉ có khoảng 30% số cổ phiếu giao dịch trên thị trường.

### 1.6. Về công tác tổ chức nhân sự, các vấn đề khác.

- HĐQT đã chỉ đạo Công ty xây dựng hoàn thiện các chính sách quản trị Công ty. Năm 2015, Công ty HUDLAND đã rà soát, hoàn thiện các nội quy, quy chế, quy trình theo hướng tinh giảm, gọn nhẹ, linh hoạt và phù hợp với quy định nhà nước, của Công ty trong giai đoạn hiện nay... Hoàn thiện đội ngũ cán bộ quản lý cấp trung cho từng giai đoạn phát triển tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành doanh nghiệp. Phát huy trách nhiệm của cá nhân trong từng bộ phận, lấy mục tiêu phát triển của công ty gắn với sự phát triển của từng cá nhân.

- Song song với việc hoàn thiện các chính sách quản trị, công tác đào tạo được lãnh đạo Công ty chú trọng chỉ đạo triển khai trong năm 2015. Việc đào tạo, cập nhật kiến thức chuyên môn, các quy định mới của pháp luật hiện hành để kịp thời điều chỉnh các hoạt động của doanh nghiệp theo các quy định của pháp luật: tự tổ chức và tham gia 12 khóa đào tạo với 120 lượt tham gia; Liên tục cải tiến hệ thống quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn Iso 9001-2008; chuẩn bị cập nhật hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2015 phiên bản mới vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



- Công tác xây dựng, thực hiện chế độ chính sách cho người lao động: Thực hiện các thủ tục nâng bậc lương, các chế độ cho người lao động, BHXH đảm bảo theo quy định. Công ty đã triển khai kê khai điện tử với cơ quan BHXH nhằm tiết giảm thời gian thực hiện. Công ty trích nộp đầy đủ hơn 640 triệu đồng vào quỹ BHXH, BHYT, BHTN năm 2015.

- Công tác thi đua khen thưởng: Công ty thực hiện rà soát, hệ thống lại công tác thi đua khen thưởng của các cá nhân, tập thể trong Công ty và đề xuất các trường hợp thi đua khen thưởng theo quy định. Ngày 02/10/2015, Bộ Xây dựng tặng bằng khen về những thành tích đạt được giai đoạn 2010-2015 cho tập thể Công ty HUDLAND và một cá nhân.

Ngoài ra, trong năm 2015, song song với hoạt động SXKD, Công ty cũng đã xây dựng thương hiệu của mình bằng hình ảnh sản phẩm và phong cách ứng xử làm việc với các đối tác, khách hàng, ... Điều này được sự ghi nhận qua các danh hiệu được trao tặng: Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác 5 năm giai đoạn 2010 – 2015 cùng với sự ghi nhận trong truyền thông năm 2015 với các danh hiệu được các tổ chức đánh giá trao tặng cho thương hiệu HUDLAND như:

- + Top Ten – 20 “Thương hiệu nổi tiếng Việt Nam”;
- + Top 30 “Doanh nghiệp minh bạch nhất 2014-2015”;
- + Top 20 “Thương hiệu phát triển bền vững ngành bất động sản năm 2015”;
- + Top 10 “Thương hiệu phát triển bền vững và sản phẩm chất lượng cao Việt Nam”;
- + Doanh nghiệp đạt chỉ số tín nhiệm Trusted Brand năm 2015;

+ Chúng tôi công trình xanh Edge cho dự án Green House, do Tổ chức IFC- thành viên của nhóm Ngân hàng Thế giới (WB) trao tặng.

+ Cùng nhiều những ấn phẩm, chuyên đề trên các báo: Đầu tư, Xây dựng, Thương hiệu và Công luận, Đời sống và Tiêu dùng, Báo Bắc Ninh... cùng các tạp chí uy tín như Tạp chí Chứng khoán, Tạp chí Vietnam Business Forum...

### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc công ty.**

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, HĐQT giao quyền cho Ban giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết cụ thể là:

- Báo cáo kết quả hoạt động theo từng tháng, quý trong năm;
- Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty;
- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm, 06 tháng cuối năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2015.

Kết thúc năm 2015, HĐQT đánh giá Ban giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra, xây dựng công ty phát triển đúng theo lộ trình và kế hoạch đề ra, tiến tới mô hình phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.**

Năm 2016 là một năm Công ty bước sang một giai đoạn mới với rất nhiều thách thức cũng như diễn biến khó lường đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, HĐQT sẽ tăng cường công tác quản trị đối với các lĩnh vực hoạt động SXKD, để Công ty ngày càng hoàn thiện mô hình quản lý, bộ máy nhằm nâng cao năng lực điều hành, chỉ đạo để Công ty hoàn thành tốt các mục tiêu nhiệm vụ cụ thể năm 2016 như sau:

#### **3.1. Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD đề ra cho năm 2016.**

- Đầu tư phát triển dự kiến: 235,199 tỷ đồng;
- Kinh doanh dự kiến: 475,122 tỷ đồng;
- Doanh thu dự kiến: 330,676 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế TNDN: 42,237 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách Nhà nước: 7,720 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu: 455,069 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 7,6 %;
- Cổ tức dự kiến : 12 %;
- Quỹ lương thực hiện năm 2016 tương đương 4% doanh thu thực hiện năm.

#### **3.2. Công tác chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD, thu hồi vốn.**

Chỉ đạo Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2016 đã đề ra; Nêu quyết tâm cao trong việc thúc đẩy phát triển đầu tư dự án mới, triển khai chiến lược, phương án kinh doanh linh hoạt, hợp lý, phù hợp với với diễn biến của thị trường nhằm nhanh chóng thu hồi, bảo toàn vốn đầu tư:

- Khai trương Dự án tòa nhà Hudland Tower, khu dịch vụ tổng hợp hồ Linh Đàm, Hà Nội; Hoàn thành công tác nâng tầng 15 tại dự án, khẩn trương thực hiện đầu tư hoàn thiện công trình (phần còn lại), tạo ra khối tài sản cố định cho Công ty; Chuyển văn phòng Công ty và tiến hành khai thác cho thuê văn phòng tòa nhà.

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



- Khẩn trương tháo gỡ khó khăn về thủ tục hành chính để hoàn thành các thủ tục đầu tư Nhà thu nhập thấp Bắc Ninh – Khu ĐTM đường Lê Thái Tổ thành phố Bắc Ninh với tiến độ gấp rút để đủ điều kiện thuận lợi cho việc triển khai kinh doanh bán hàng trong quý IV/2016; Song song đó là việc thúc đẩy để hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án Nhà ở tại lô đất Nhà vườn (Khu B) – Khu ĐTM đường Lê Thái Tổ – Bắc Ninh và triển khai hạng mục HTKT (phân điều chỉnh), triển khai phần móng nhà một số lô đất để tập trung kinh doanh sản phẩm trên các lô đất;

- Đối với dự án ĐTXD cụm công nghiệp làng nghề - đô thị tại thị xã Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh: Hoàn thành công tác chuyển nhượng cổ phần; Lập, phê duyệt phương án đền bù, giải phóng mặt bằng (GPMB); thực hiện quyết định thu hồi đất dự án; bước đầu thực hiện phương án đền bù, GPMB với địa phương;

- Dự án ĐTXD HTKT khu DV-TH1, khu CNC Hòa Lạc: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch (tỷ lệ 1/2000); xin chấp thuận chủ trương đầu tư của Ban khu CNC Hòa Lạc.

- Đối với dự án Khu dân cư mới huyện Bình Giang - tỉnh Hải Dương, Công ty HUDLAND hoàn thành thủ tục lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Các dự án mới khác, trong đó có dự án Công ty HUDLAND đang tìm kiếm trên địa bàn Hà Nội sẽ cố gắng xúc tiến hợp tác đầu tư để tiến hành thủ tục chuẩn bị đầu tư, làm tiền đề triển khai thực hiện đầu tư các năm tiếp theo và cũng là kế hoạch đầu tư dự phòng cho năm 2016.

\* Chỉ đạo Công ty tiếp tục thực hiện và hoàn thành quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành;

### 3. Công tác tài chính.

- Chỉ đạo Công ty lập kế hoạch vốn phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới;

- Chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch tài chính chi tiết cho từng quý của năm, bám sát tình hình thực tế và kế hoạch kinh doanh, chủ động và phòng ngừa các rủi ro trong lĩnh vực tài chính;

- Chỉ đạo và giám sát Công ty thực hiện triệt để và có hiệu quả việc tiết giảm chi phí, thực hành tiết kiệm trong mọi lĩnh vực.

### 4. Công tác tổ chức hành chính.

- Tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành Công ty kiện toàn và nâng cao chất lượng cán bộ, sắp xếp và bố trí nhân sự hợp lý phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Kiện toàn đội ngũ nhân sự cho giai đoạn 2016 – 2020 theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty theo cơ chế thị trường và hội nhập.

- Tiếp tục chỉ đạo Công ty liên tục cải tiến hoàn thiện hệ thống văn bản, quy định, quy tắc, quy chế, ... và chuyển đổi thành công hệ thống quản lý chất lượng ISO phiên bản mới 9001-2015 cho toàn bộ các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.



## 1. Hội đồng quản trị.

### 1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị.

#### Ông Bùi Đức Thịnh - Chủ tịch HĐQT

- Giới tính: nam
- Ngày sinh: 23/11/1957
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư giao thông
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 3/1986 – 2/2007: Công tác tại Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội
  - + 2/2007 – 8/2012: Công tác tại Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD);
  - + 7/2008 – 8/2012: Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 8/2012 – nay: Chủ tịch HĐQT chuyên trách tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

#### Bà Đinh Thị Minh Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT

- Giới tính: nữ
- Ngày sinh: 21/05/1979
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2001 - 2002: Kế toán viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2002 - 2004: Phó phòng Kế toán – Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.
  - + 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2007 -2012: Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.
  - + 2012 - nay: Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

#### Ông Phạm Cao Sơn - Thành viên HĐQT

- Nêu tại phần II

#### Ông Lê Anh Vũ - Thành viên HĐQT

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 01/01/1975;
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 9/1995 - 9/2007: Công tác tại Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng.
  - + 9/2007 -7/2012: Trưởng phòng Đầu tư Phát triển – Tổng Công ty Đầu tư cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) – Bộ Xây dựng.
  - + 7/2012 - 1/2013: Phó trưởng ban Đầu tư - Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD).
  - + 1/2013-5/2013: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD);
  - + 5/2013-nay: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Thành viên HĐQT Công ty Cp Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

#### Bà Nguyễn Thanh Hương - Thành viên HĐQT

- Giới tính: nữ;
- Ngày sinh: 13/08/1967;
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp y;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1996 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam
  - + 2/2010 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND.



## 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị.

### 1.2.1 Chủ tịch HĐQT.

- Ngoài việc phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên HĐQT để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT; CT HĐQT trực tiếp quản lý, giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;

- Xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về kế hoạch lựa chọn nhà thầu, chủ trương chuẩn bị đầu tư dự án và các văn bản khác của HĐQT theo quy định;

- Đã tổ chức và chủ trì các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất để có các quyết định kịp thời cho mọi hoạt động SXKD của Công ty.

### 1.2.2. Phó chủ tịch HĐQT.

- Đã tham gia hỗ trợ, tư vấn cho Chủ tịch HĐQT về lĩnh vực Tài chính kế toán trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, lấy cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

### 1.2.3. Thành viên HĐQT là Giám đốc công ty.

- Đã tổ chức, điều hành Công ty hoạt động và chỉ đạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo tinh thần nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế và Quy định liên quan của Công ty và Nhà nước;

- Đã tổ chức thực hiện, xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thanh quyết toán ...;

- Đã tổ chức tìm kiếm, nghiên cứu phương án đầu tư các dự án mới đề nghị lên HĐQT xem xét.

- Đã thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ và quyền hạn được HĐQT Công ty giao.

Các kết quả chỉ đạo của Giám đốc được báo cáo trực tiếp cho Chủ tịch HĐQT và báo cáo thông qua HĐQT trong các cuộc họp.

### 1.2.4. Các thành viên khác.

Đã hỗ trợ HĐQT trong các lĩnh vực chuẩn bị đầu tư, chứng khoán và lĩnh vực liên quan khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT tại từng thời điểm; Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, làm cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

## 2. Ban kiểm soát.

### 2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát gồm 3 người, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên:

**Ông Nguyễn Đình Thắng - Trưởng Ban kiểm soát**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 06/05/1968 ;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1987 - 1999 : Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565;
  - + 1999 – 2000 : Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội;
  - + 2000 – 2005 : Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1;
  - + 2005 -2006 : Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn;
  - + 2007 – 5/2013: Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD;
  - + 5/2013- nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

**Ông Hoàng Việt Hùng - Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 09/10/1974;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1996 - 2004: Làm kế toán tại Tổng công ty Đầu tư Sông Đà;
  - + 2005 - nay: kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
  - + 12/2007 – 5/2013: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 5/2013 - nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

**Bà Nguyễn Thu Yến - Thành viên Ban kiểm soát**

- Giới tính: nữ;
- Ngày sinh: 16/2/1974;
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị công/ Cử nhân Luật;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1997 – 2008: Chuyên viên Bộ Tài chính;
  - + 2008 – nay: Giám đốc nhân sự - Công ty Dệt Hà Nam, Thành viên ban kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát.**

- Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty.
- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của Ban quản lý.

**2.3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

Hiện nay các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng, các thành viên trực tiếp điều hành ngoài việc được trả lương hàng tháng, còn được trả các khoản thưởng năng suất năm trong kế hoạch quý, năm theo chế độ của Công ty.

**2.4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.**

Trong năm 2015 có phát sinh giao dịch của Cổ phiếu cổ đông nội bộ như sau:

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ trước khi hiện giao dịch		Số lượng CP thực hiện giao dịch		Số lượng Cổ phiếu sau khi thực hiện giao dịch	
		Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ	Mua	Bán	Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.	1.012.000	5,06%		382.600	629.400	3,18%

**2.5. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ.**

Trong năm 2015 chưa có bất kỳ hợp đồng, hoặc giao dịch nào được ký kết giữa Công ty và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát hay những người liên quan tới các đối tượng nói trên.



**1. Ý kiến kiểm toán (tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán kèm theo).****2. Báo cáo tài chính tóm tắt****2.1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Nội dung	31/12/2015	01/01/2015
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	634.420.503.038	704.479.956.520
1	Tiền và tương đương tiền	216.017.498.993	120.579.843.882
2	Đầu tư ngắn hạn	31.393.930.000	-
3	Các khoản phải thu	179.862.670.916	247.459.507.615
4	Tài sản ngắn hạn khác	368.241.911	
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	102.589.099.844	5.453.101.871
1	Tài sản cố định	1.667.732.267	2.335.150.555
	- TSCĐ hữu hình	1.635.232.267	2.280.983.888
	- TSCĐ vô hình	32.500.000	54.166.667
2	Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư dài hạn khác	2.500.000.000	2.500.000.000
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	97.942.924.621	-
4	Tài sản dài hạn khác	478.442.956	617.951.316
<b>III</b>	<b>Tổng cộng tài sản</b>	737.009.602.882	709.933.058.391
<b>IV</b>	<b>Nợ phải trả</b>	283.457.420.539	271.464.625.892
1	Nợ ngắn hạn	178.356.646.577	251.898.136.719
2	Nợ dài hạn	105.100.773.962	19.566.489.173

<b>V</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	453.552.182.343	438.468.432.499
1	Nguồn vốn	453.552.182.343	438.468.432.499
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	197.232.092.113	151.122.092.113
	- Quỹ dự phòng tài chính		- 29.716.923.757
	- Lợi nhuận chưa phân phối	56.320.090.230	87.346.340.386
2	Quỹ		
<b>VI</b>	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	737.009.602.882	709.933.058.391

### 2.2. Kết quả hoạt động kinh doanh.

Stt	Nội dung	Năm 2015	Năm 2014
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	341.550.191.867	474.224.399.061
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	341.550.191.867	474.224.399.061
4	Giá vốn hàng bán	258.053.001.323	379.704.164.878
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp	83.497.190.544	94.520.234.183
6	Doanh thu hoạt động tài chính	6.621.825.249	3.569.602.829
7	Chi phí tài chính	540.655.175	(1.531.351.739)
	Trong đó: Chi phí lãi vay		
8	Chi phí bán hàng	5.744.857.110	1.165.106.768
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.699.373.779	18.232.144.385
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	66.134.129.729	80.223.937.598
11	Thu nhập khác	1.919.498	29.801.995.996
12	Chi phí khác	408.709.682	5.621.107



13	Lợi nhuận khác	(406.790,184)	29.796.374.889
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	65.727.339.545	110.020.312.487
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.460.014.701	24.204.468.747
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.267.324.844	85.815.843.740
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.563	4.291

**3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán. -**

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2016.

**GIÁM ĐỐC**



**Phạm Cao Sơn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 32



# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 4 ngày 15 tháng 4 năm 2014.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 364 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

#### **Ban Giám đốc**

Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Phạm Cao Sơn**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Số. 203/2016/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư  
và Phát triển Bất động sản Hudland

**Kính gửi:** **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 16 tháng 03 năm 2016, từ trang số 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



---

**Vũ Ngọc Ân****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 15/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

---

**Bùi Thị Thúy****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2015-137-1

J102  
CỘ  
CỘ  
JTUV  
ẤT Đ  
HU  
WG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2015

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>634.420.503.038</b>	<b>704.479.956.520</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>216.017.498.993</b>	<b>120.579.843.882</b>
1. Tiền	111		1.896.702.515	25.582.766.040
2. Các khoản tương đương tiền	112		214.120.796.478	94.997.077.842
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>31.393.930.000</b>	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	31.393.930.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>179.862.670.916</b>	<b>247.504.946.115</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	159.348.280.582	222.734.210.614
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	15.246.092.943	22.220.809.421
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	5.268.297.391	2.549.926.080
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>206.778.161.218</b>	<b>336.395.166.523</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	206.778.161.218	336.395.166.523
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>368.241.911</b>	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.8	368.241.911	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>102.589.099.844</b>	<b>5.453.101.871</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.667.732.267</b>	<b>2.335.150.555</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.635.232.267	2.280.983.888
- Nguyên giá	222		5.021.082.089	4.969.263.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.385.849.822)	(2.688.280.019)
3. Tài sản cố định vô hình	227		32.500.000	54.166.667
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.500.000)	(10.833.333)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>97.942.924.621</b>	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	97.942.924.621	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.11	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>478.442.956</b>	<b>617.951.316</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	478.442.956	617.951.316
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>737.009.602.882</b>	<b>709.933.058.391</b>

40326  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
 HUDLAND  
 HỒ CHÍ MINH - TP. HỒ CHÍ MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

MẪU B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2015

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>283.457.420.539</b>	<b>271.464.625.892</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>178.356.646.577</b>	<b>251.898.136.719</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	38.261.434.626	56.890.820.058
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	395.836.296	5.216.918.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.378.562.438	30.662.006.000
4. Phải trả người lao động	314		2.656.062.345	3.873.699.515
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	65.113.856.178	14.025.835.202
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	26.490.353.017	20.740.837.144
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	34.638.291.268	114.411.432.576
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.422.250.409	6.076.587.297
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>105.100.773.962</b>	<b>19.566.489.173</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	105.100.773.962	19.566.489.173
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>453.552.182.343</b>	<b>438.468.432.499</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>453.552.182.343</b>	<b>438.468.432.499</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		197.232.092.113	151.122.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.320.090.230	87.346.340.386
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		-	1.706.552.373
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56.320.090.230	85.639.788.013
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>737.009.602.882</b>	<b>709.933.058.391</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	341.550.191.867	474.224.399.061
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	341.550.191.867	474.224.399.061
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	258.053.001.323	379.704.164.878
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>83.497.190.544</b>	<b>94.520.234.183</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	6.621.825.249	3.569.602.829
7. Chi phí tài chính	22	5.21	540.655.175	(1.531.351.739)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	5.744.857.110	1.165.106.768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.22	17.699.373.779	18.232.144.385
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>66.134.129.729</b>	<b>80.223.937.598</b>
11. Thu nhập khác	31		1.919.498	29.801.995.996
12. Chi phí khác	32		408.709.682	5.621.107
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(406.790.184)</b>	<b>29.796.374.889</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>65.727.339.545</b>	<b>110.020.312.487</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	14.460.014.701	24.204.468.747
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>51.267.324.844</b>	<b>85.815.843.740</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2.563	4.291
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.24	-	-

Người lập

**Trần Thanh Thanh Huyền**

Kế toán trưởng

**Lê Quốc Chung**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Giám đốc



**Phạm Cao Sơn**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(theo phương pháp trực tiếp)  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2015	Năm 2014
		VND	VND
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	438.675.924.680	344.228.862.909
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(128.489.361.118)	(321.993.293.093)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.614.566.983)	(12.747.379.010)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(10.914.233.815)	(13.162.759.386)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(26.244.706.774)	(20.306.924.253)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	7.597.439.138	7.275.747.789
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.898.320.329)	(3.341.323.768)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>265.112.174.799</b>	<b>(20.047.068.812)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(51.818.182)	(391.539.100)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(647.716.270.942)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	498.563.448.830	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.256.998.725	3.569.602.829
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(143.947.641.569)</b>	<b>3.178.063.729</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	149.940.615.979	183.388.549.868
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(144.179.472.498)	(125.859.762.804)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(31.488.021.600)	(14.706.130.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(25.726.878.119)</b>	<b>42.822.657.064</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>95.437.655.111</b>	<b>25.953.651.981</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>120.579.843.882</b>	<b>94.626.191.901</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>216.017.498.993</b>	<b>120.579.843.882</b>

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 4 ngày 15 tháng 4 năm 2014.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 364 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng, được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2015 là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

#### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2015, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	30,5%	30,5%

**1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT/BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1/1/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính) (chi tiết xem thuyết minh xxx), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2012/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có.

**Các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

**a. Nguyên tắc kế toán****Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

**Tài sản cố định vô hình**: phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>2015</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 10.845.418.235 đồng.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty như sau:

- + Quỹ đầu tư phát triển trích 52,79% lợi nhuận sau thuế.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành trích 4,57% lợi nhuận sau thuế.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

**Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng

Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Doanh thu bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 22% trên thu nhập chịu thuế.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động từ ngày 1/1/2015 đến hết ngày 31/12/2015. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

*Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	55.479.310	40.420.112
Tiền gửi ngân hàng	1.841.223.205	25.542.345.928
Các khoản tương đương tiền	214.120.796.478	94.997.077.842
<b>Tổng</b>	<b>216.017.498.993</b>	<b>120.579.843.882</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>31/12/2015</b>		<b>01/01/2015</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.393.930.000</b>	<b>31.393.930.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	25.073.930.000	25.073.930.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	6.320.000.000	6.320.000.000	-	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>31.393.930.000</b>	<b>31.393.930.000</b>	-	-

**5.3 Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>159.348.280.582</b>	<b>222.734.210.614</b>
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	94.878.992.813	135.975.738.729
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	51.602.122.707	48.501.510.707
Khách hàng Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ	1.943.522.687	14.502.552.649
KH Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh 27ha	4.907.160.209	13.455.147.149
Khách hàng của Dự án Vân Canh	6.005.709.918	8.665.909.919
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	1.626.346.603
Các khách hàng khác	10.772.248	7.004.858
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>159.348.280.582</b>	<b>222.734.210.614</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại và Dịch vụ Tân Hoàng Minh	2.855.334.881	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	-	4.705.913.650
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	12.390.758.062	17.514.895.771
<b>Tổng</b>	<b>15.246.092.943</b>	<b>22.220.809.421</b>

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2015 VND		01/01/2015 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.268.297.391</b>	-	<b>2.549.926.080</b>	-
- Các khoản phải thu khác	5.212.297.391	-	2.504.487.580	-
- Tạm ứng	56.000.000	-	45.438.500	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>5.268.297.391</b>	-	<b>2.549.926.080</b>	-

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2015 VND		01/01/2015 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	206.366.822.980	-	336.099.587.786	-
Giá mua hàng hóa	411.338.238	-	295.578.737	-
<b>Tổng</b>	<b>206.778.161.218</b>	-	<b>336.395.166.523</b>	-

**5.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>478.442.956</b>	<b>617.951.316</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	478.442.956	455.867.286
- Chi phí sửa chữa nội thất văn phòng	-	162.084.030
<b>Tổng</b>	<b>478.442.956</b>	<b>617.951.316</b>

**5.8 Thuế GTGT được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2015 VND	Số được khấu trừ / Phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ / thực nộp trong kỳ	31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	17.374.648.332	17.006.406.421	368.241.911
<b>Cộng</b>	-	<b>17.374.648.332</b>	<b>17.006.406.421</b>	<b>368.241.911</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.9 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

Năm 2015	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<b><i>Nguyên giá</i></b>					
Tại ngày 01/01	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	452.198.100	4.969.263.907
Tăng trong năm	-	-	-	51.818.182	51.818.182
Mua trong năm	-	-	-	51.818.182	51.818.182
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	504.016.282	5.021.082.089
<b><i>Hao mòn lũy kế</i></b>					
Tại ngày 01/01	574.024.360	174.442.408	1.833.288.891	106.524.360	2.688.280.019
Tăng trong năm	88.759.301	51.170.538	440.126.569	117.513.395	697.569.803
Trích khấu hao	88.759.301	51.170.538	440.126.569	117.513.395	697.569.803
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	662.783.661	225.612.946	2.273.415.460	224.037.755	3.385.849.822
<b><i>Giá trị còn lại</i></b>					
Tại ngày 01/01	153.231.094	102.713.957	1.679.365.097	345.673.740	2.280.983.888
Tại ngày 31/12	64.471.793	51.543.419	1.239.238.528	279.978.527	1.635.232.267

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2015 là: 984.902.598 đồng.

**5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>97.942.924.621</b>	-
- Công trình Tòa nhà văn phòng lô A - CC7	97.942.924.621	-
<b>Tổng</b>	<b>97.942.924.621</b>	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN

**5.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2015			01/01/2015		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>2.500.000.000</b>	<b>2.640.731.436</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	50,72%	50,72%	2.500.000.000	2.640.731.436	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.12 Phải trả người bán**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>38.261.434.626</b>	<b>38.261.434.626</b>	<b>56.890.820.058</b>	<b>56.890.820.058</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2	17.922.477.000	17.922.477.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	13.362.811.966	13.362.811.966	4.106.918.200	4.106.918.200
Công ty cổ phần Xây dựng số 2	2.957.454.555	2.957.454.555	12.725.554.044	12.725.554.044
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	-	-	4.858.253.600	4.858.253.600
Các nhà cung cấp khác	21.941.168.105	21.941.168.105	35.200.094.214	35.200.094.214
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>38.261.434.626</b>	<b>38.261.434.626</b>	<b>56.890.820.058</b>	<b>56.890.820.058</b>

**Trong đó: Phải trả các bên liên quan**

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	13.362.811.966	13.362.811.966	4.106.918.200	13.173.996.866
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	1.460.393.490	1.460.393.490	5.678.697.920	2.857.952.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	17.922.477.000	17.922.477.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	-	-	4.858.253.600	4.858.253.600
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT-HUDS	1.007.309.217	1.007.309.217	6.661.369.291	6.661.369.291
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	-	-	216.042.300	216.042.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	-	-	204.858.401	204.858.401
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	2.646.393.123	2.646.393.123	1.949.450.909	1.949.450.909
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	117.465.686	117.465.686

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	12/31/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>395.836.296</b>	<b>5.216.918.927</b>
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	164.984.358	1.510.426.749
DAH05 - Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	-	2.000.000.000
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	197.868.856	1.679.042.433
Các khách hàng khác	32.983.082	27.449.745
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>395.836.296</b>	<b>5.216.918.927</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2015
	VND			VND
Thuế giá trị gia tăng	15.095.630.520	33.188.361.432	48.283.991.952	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.471.809.859	14.829.349.445	27.013.046.261	3.288.113.043
Thuế thu nhập cá nhân	8.950.296	2.385.389.638	2.303.890.539	90.449.395
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	285.308.933	285.308.933	-
Các loại thuế khác	85.615.325	3.000.000	88.615.325	-
<b>Cộng</b>	<b>30.662.006.000</b>	<b>50.691.409.448</b>	<b>77.974.853.010</b>	<b>3.378.562.438</b>

**5.15 Chi phí phải trả**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>65.113.856.178</b>	<b>14.025.835.202</b>
Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh		
- Dự án khu Biệt thự	4.857.624.605	4.857.624.605
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	4.000.000.000	4.000.000.000
Dự án Vân Canh	5.168.210.597	5.168.210.597
Trích trước chi phí DACT17	51.088.020.976	-
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>65.113.856.178</b>	<b>14.025.835.202</b>

**5.16 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>26.490.353.017</b>	<b>20.740.837.144</b>
Kinh phí công đoàn	6.781.486	11.856.392
Bảo hiểm thất nghiệp	3.342.360	-
Tiền đặt cọc làm sổ đỏ, phí bảo trì nộp theo hợp đồng, phí dịch vụ, tiền đặt cọc theo Hợp đồng	26.480.229.171	20.728.980.752
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>26.490.353.017</b>	<b>20.740.837.144</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>34.638.291.268</b>	<b>34.638.291.268</b>	<b>64.406.331.190</b>	<b>144.179.472.498</b>	<b>114.411.432.576</b>	<b>114.411.432.576</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	24.638.291.268	24.638.291.268	50.308.462.150	120.978.360.299	95.308.189.417	95.308.189.417
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	14.097.869.040	23.201.112.199	19.103.243.159	19.103.243.159
<b>Vay dài hạn</b>	<b>105.100.773.962</b>	<b>105.100.773.962</b>	<b>85.534.284.789</b>	<b>-</b>	<b>19.566.489.173</b>	<b>19.566.489.173</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	75.000.000.000	75.000.000.000	75.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân (4)	30.100.773.962	30.100.773.962	10.534.284.789	-	19.566.489.173	19.566.489.173
<b>Tổng</b>	<b>139.739.065.230</b>	<b>139.739.065.230</b>	<b>149.940.615.979</b>	<b>144.179.472.498</b>	<b>133.977.921.749</b>	<b>133.977.921.749</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/1906164/HĐTD ngày 30/05/2014. Hạn mức cấp tín dụng 175.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 2611/2015/HĐHM-DN.HN ngày 26/11/2015. Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, cho vay theo các khoản vay, thời hạn tối đa không quá 09 tháng, quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Cầm cố hợp đồng tiền gửi đảm bảo tối thiểu 30% dư nợ tín dụng ngắn hạn, lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở TNT tại DA Bắc Ninh, dự án tòa Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại từ dự án HH05; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/6/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

(4) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 36 tháng, lãi suất 10%/năm.

**5.18 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.886.212.066</b>	<b>24.999.816.943</b>	<b>80.170.438.546</b>	<b>386.056.467.555</b>
Tăng trong năm	-	70.235.880.047	4.717.106.814	85.815.843.740	160.768.830.601
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	85.815.843.740	85.815.843.740
Phân phối lợi nhuận	-	40.518.956.290	4.717.106.814	-	45.236.063.104
Phân loại lại	-	29.716.923.757	-	-	29.716.923.757
Giảm trong năm	-	-	29.716.923.757	78.639.941.900	108.356.865.657
Trích lập quỹ	-	-	-	47.979.846.900	47.979.846.900
Trả cổ tức 2013	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	660.095.000	660.095.000
Phân loại lại	-	-	29.716.923.757	-	29.716.923.757
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>151.122.092.113</b>	<b>-</b>	<b>87.346.340.386</b>	<b>438.468.432.499</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>151.122.092.113</b>	<b>-</b>	<b>87.346.340.386</b>	<b>438.468.432.499</b>
Tăng trong năm	-	46.110.000.000	-	51.268.832.344	97.378.832.344
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	51.267.324.844	51.267.324.844
Trích lập quỹ	-	46.110.000.000	-	-	46.110.000.000
Thu khác	-	-	-	1.507.500	1.507.500
Giảm trong năm	-	-	-	82.295.082.500	82.295.082.500
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	692.082.500	692.082.500
Trích lập các quỹ	-	-	-	49.603.000.000	49.603.000.000
Trả cổ tức 2014	-	-	-	32.000.000.000	32.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>197.232.092.113</b>	<b>-</b>	<b>56.320.090.230</b>	<b>453.552.182.343</b>

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	102.000.000.000	102.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	10.120.000.000	10.120.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	19.000.000.000	19.000.000.000
Các cổ đông khác	68.880.000.000	68.880.000.000
<b>Tổng</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>- Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	Năm 2015 Cổ phiếu	Năm 2014 Cổ phiếu
<b>- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP*

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Quỹ đầu tư phát triển	197.232.092.113	151.122.092.113
<b>Tổng</b>	<b>197.232.092.113</b>	<b>151.122.092.113</b>

**5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	341.196.078.349	474.089.314.588
Doanh thu khác	354.113.518	135.084.473
<b>Tổng</b>	<b>341.550.191.867</b>	<b>474.224.399.061</b>

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	258.053.001.323	379.569.080.405
Giá vốn khác	-	135.084.473
<b>Tổng</b>	<b>258.053.001.323</b>	<b>379.704.164.878</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.21 Doanh thu / Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b><i>Doanh thu hoạt động tài chính</i></b>		
Lãi tiền gửi	6.621.825.249	3.569.602.829
<b>Tổng</b>	<b>6.621.825.249</b>	<b>3.569.602.829</b>
<b><i>Chi phí hoạt động tài chính</i></b>		
Chi phí lãi vay	540.655.175	656.535.918
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(2.187.887.657)
<b>Tổng</b>	<b>540.655.175</b>	<b>(1.531.351.739)</b>
<b>Lãi (lỗ) hoạt động tài chính</b>	<b>6.081.170.074</b>	<b>5.100.954.568</b>

**5.22 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>5.744.857.110</b>	<b>1.165.106.768</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.251.093	1.165.106.768
Chi phí bằng tiền khác	5.604.606.017	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>17.699.373.779</b>	<b>18.232.144.385</b>
Chi phí nhân viên quản lý	11.229.033.407	13.103.208.923
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.029.065.710	778.290.388
Thuế, phí, lệ phí	256.800.461	135.440.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.735.801.201	3.582.483.853
Chi phí bằng tiền khác	448.673.000	632.721.067
<b>Tổng</b>	<b>23.444.230.889</b>	<b>19.397.251.153</b>

**5.23 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>65.727.339.545</b>	<b>110.020.312.487</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>	<b>65.727.339.545</b>	<b>110.020.312.487</b>
Các khoản điều chỉnh	-	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường</b>	<b>65.727.339.545</b>	<b>110.020.312.487</b>
Thuế suất áp dụng hiện hành	22%	22%
<b>Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành</b>	<b>14.460.014.701</b>	<b>24.204.468.747</b>

**5.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.267.324.844	85.815.843.740
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	51.267.324.844	85.815.843.740
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>2.563</b>	<b>4.291</b>

**5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nhân công	13.694.660.938	14.972.127.623
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.029.065.710	778.290.388
Chi phí trích trước	51.088.020.976	34.201.835.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.282.812.098	340.610.070.451
Chi phí khác	17.402.672.490	1.156.462.524
<b>Tổng</b>	<b>281.497.232.212</b>	<b>391.718.786.300</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố hàng năm được tập hợp từ các chi phí thực tế phát sinh trong năm bao gồm cả chi phí đã kết chuyển lên kết quả kinh doanh và chi phí còn đang nằm trên dở dang. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố của năm 2015 giảm so với năm 2014 do các dự án cũ đã bước vào giai đoạn kết thúc, các dự án mới chưa phát sinh nhiều.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2015 VND</b>	<b>Năm 2014 VND</b>
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện,thuê VP & Khác Chuyển giao hạ tầng	2.952.260.179 -	387.536.637 104.022.420.483
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	6.220.738.182	7.794.315.435
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	5.252.193.896
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2	Thành viên cùng TCT	Mua TSCĐ	93.565.888.182	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	9.398.958.020
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	1.082.952.727
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (HUDS)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	3.935.713.037
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	422.516.364	4.122.491.557
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án Phí dịch vụ	15.821.291.665 3.954.545.455	75.579.052.470 9.269.539.552
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	13.344.025.751	8.454.025.751
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thi công hạ tầng kỹ thuật	-	13.880.435.799
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	-	80.800.219

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**6.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2015:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2015 VND</b>	<b>01/01/2015 VND</b>
<b>Các khoản phải thu</b>			<b>7.449.526.500</b>	<b>7.143.444.902</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	-	863.295.199
		Phải thu khách hàng	-	1.626.346.603
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	1.043.690.900	-
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	4.858.253.600	4.653.803.100
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	547.582.000	-
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>23.036.572.830</b>	<b>31.251.075.171</b>
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	1.007.309.217	6.661.369.291
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	1.460.393.490	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	17.922.477.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	4.858.253.600
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	216.042.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	5.678.697.920
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	204.858.401
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	-	13.173.996.866
		Phải trả khác	-	411.095.599
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Phải trả người bán	2.646.393.123	46.761.194

*Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2015:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2015 VND</b>	<b>Năm 2014</b>
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao	4.666.403.834	3.882.126.204

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

### 6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

#### Các loại công cụ tài chính

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.017.498.993	120.579.843.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.616.577.973	225.284.136.694
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>414.528.006.966</b>	<b>348.363.980.576</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	139.739.065.230	133.977.921.749
Phải trả người bán và phải trả khác	64.751.787.643	77.631.657.202
Chi phí phải trả	65.113.856.178	14.025.835.202
<b>Tổng</b>	<b>269.604.709.051</b>	<b>225.635.414.153</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)**

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>31/12/2015</b>			
Các khoản vay	34.638.291.268	105.100.773.962	139.739.065.230
Phải trả người bán và phải trả khác	64.751.787.643	-	64.751.787.643
Chi phí phải trả	65.113.856.178	-	65.113.856.178
<b>01/01/2015</b>			
Các khoản vay	114.411.432.576	19.566.489.173	133.977.921.749
Phải trả người bán và phải trả khác	77.631.657.202	-	77.631.657.202
Chi phí phải trả	14.025.835.202	-	14.025.835.202

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>31/12/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.017.498.993	-	216.017.498.993
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.616.577.973	-	164.616.577.973
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>01/01/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.579.843.882	-	120.579.843.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	225.284.136.694	-	225.284.136.694
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

**6.3 Thông tin so sánh**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT/BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT/BTC kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục trên Bảng Cân đối kế toán đầu kỳ cụ thể như sau:

<b>Khoản mục trên Bảng CĐKT tại ngày 01/01/2015</b>	<b>Theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC</b>	<b>Theo Thông tư 200/2014/TT/BTC</b>	<b>Chênh lệch VND</b>
<b><u>Tài sản</u></b>			
Phải thu ngắn hạn khác	2.504.487.580	2.549.926.080	45.438.500
Tài sản ngắn hạn khác	45.438.500	-	(45.438.500)
<b><u>Nguồn vốn</u></b>			
Vay và nợ ngắn hạn	114.411.432.576	-	(114.411.432.576)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	114.411.432.576	114.411.432.576
Vay và nợ dài hạn	19.566.489.173	-	(19.566.489.173)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	19.566.489.173	19.566.489.173
Quỹ đầu tư phát triển	121.405.168.356	151.122.092.113	29.716.923.757
Quỹ dự phòng tài chính	29.716.923.757	-	(29.716.923.757)

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán.

**Người lập**



**Trần Thanh Thanh Huyền**

**Kế toán trưởng**



**Lê Quốc Chung**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

**Giám đốc**



**Phạm Cao Sơn**